



**DIVISIÓN JURÍDICA**

**AFB / MERZ / GFS**

**MINISTERIO DE HACIENDA  
OFICINA DE PARTES**

**R E C I B I D O**

**APRUEBA REGLAMENTO DE LA LEY N° 21.442 QUE APRUEBA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.**

**CONTRALORÍA GENERAL  
TOMA DE RAZÓN**

**R E C E P C I Ó N**

**SANTIAGO,**

**N° \_\_\_\_\_ /**

DEPART. JURIDICO		
DEP. T.R. Y REGISTRO		
DEPART. CONTABIL.		
SUB. DEP. C. CENTRAL		
SUB. DEP. E. CUENTAS		
SUB. DEP. C.P. Y BIENES NAC.		
DEPART. AUDITORIA		
DEPART. V.O.P., U y T.		
SUB DEP. MUNICIP.		

**VISTO:** La Ley N° 21.442, que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en especial lo dispuesto en su artículo 11; las facultades que me confiere el artículo 32 número 6° de la Constitución Política de la República de Chile; y la Resolución N° 07, de 2019, de la Contraloría General de la República.

**R E F R E N D A C I Ó N**

REF. POR \$	_____
IMPUTAC.	_____
ANOT. POR \$	_____
IMPUTAC.	_____
DEDUC. DTO.	_____

**CONSIDERANDO:** Que entre los días xx de xxxx y xx de xxxx de 2023, se verificó la consulta pública, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 6° transitorio de la Ley N° 21.442, y en el artículo 8° de la Resolución Exenta N° 3.288 (V. y U), de 2015, que aprueba la Norma General de Participación Ciudadana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de sus Secretarías Regionales Ministeriales.

**DECRETO:**

Apruébase el siguiente Reglamento de la Ley N° 21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria:

## TÍTULO I

### Del régimen de copropiedad inmobiliaria

**Artículo 1: Ámbito de aplicación del reglamento.** El presente reglamento se aplicará a los condominios que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la Ley N° 21.442, en adelante la Ley. Asimismo, este reglamento se aplicará a las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la Ley N° 19.537.

En conformidad al artículo 99 de la Ley, las disposiciones de dicho cuerpo legal seguirán aplicándose a las comunidades de copropietarios acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 19.537, salvo que sus copropietarios hayan acordado continuar aplicando las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio y a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes. Asimismo, se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

**Artículo 2: Definiciones.** Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

**2.1. Secretaría Ejecutiva de Condominios:** órgano asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que dependerá directamente del Ministro, encargado de impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de la Ley y del presente reglamento, mediante circulares y realizar las demás funciones señaladas en el mismo.

**2.2. Reglamento de Copropiedad:** Instrumento esencial y propio de cada condominio que fija las normas del régimen administrativo interno de un condominio, regulando las materias enumeradas en el artículo 8 de la Ley, dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio o acordado por los copropietarios en su caso, de acuerdo a la Ley, al presente reglamento y a las características propias del condominio, que será obligatorio para todos los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título. Este reglamento deberá constar en escritura pública y estar inscrito en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.

**2.3. Registro de Copropietarios:** Archivo, en soporte digital o material, en el cual se consigna la información relativa a copropietarios, arrendatarios y demás ocupantes a cualquier título, tales como derechos reales de usufructo, habitación o herencia o derechos personales como el comodato, conforme a lo señalado en el artículo 9, número 6 de la Ley y el artículo 6 de este Reglamento.

**2.4. Registro de Condominios:** Registro público y digital, contemplado en el artículo 98 de la Ley, dirigido y mantenido por la Secretaría Ejecutiva de Condominios, para la debida identificación de los condominios que incluyan unidades con destino habitacional.

**2.5. Subadministrador:** persona natural o jurídica designada por los copropietarios del respectivo sector reunidos en asamblea, para cumplir y ejecutar las labores de administración de un sector del condominio, conforme a la Ley, a este reglamento, al reglamento de copropiedad y a las instrucciones que le imparta el administrador general del condominio o el comité de administración. En el desempeño de su labor, el Subadministrador tendrá como único objetivo velar por el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes que le corresponden exclusivamente a dicho sector, rigiéndose por las funciones especificadas para el referido cargo en el reglamento de copropiedad o en el acta de constitución de la subadministración.

**2.6. Administrador provisional:** persona designada por los gobiernos regionales, municipalidades o los servicios de vivienda y urbanización respectivos, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, actuando ésta provisionalmente como tal, con las mismas facultades y obligaciones que aquél, en conformidad a las condiciones señaladas en el artículo 68 de la Ley.

**2.7. Libro de Actas:** Documento en soporte digital o material, donde consten las actas de las asambleas desarrolladas en el condominio, las decisiones que adopte el propietario en conformidad al artículo 102 de la Ley, los acuerdos adoptados en reuniones para resolución de conflictos ante la Municipalidad respectiva en los términos del artículo 47 de la Ley, las actas de ingreso forzoso a unidades en caso de siniestro referidas en el artículo 42 de la Ley y las demás señaladas en el presente reglamento. Este libro deberá asegurar el respaldo fehaciente de esta información, debiendo quedar bajo custodia del presidente del comité de administración del condominio.

**2.8. Libro de Novedades:** Documento en soporte digital o material, en el que el administrador y el comité dejarán constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y en el que se registrarán los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de este. Este libro deberá ser mantenido a disposición de la comunidad y quedará bajo custodia del presidente del comité de administración.

**2.9. Póliza base de seguro colectivo contra incendio:** Póliza de seguro colectivo contra incendio contratada por los condominios, que incluye la cobertura de riesgo de incendio de todos los bienes e instalaciones comunes, y cobertura adicional para aquellas unidades que se encuentren adscritas en conformidad a lo dispuesto en el artículo 36 de este reglamento.

**Artículo 3: Del Primer Reglamento de Copropiedad:** Para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, según las disposiciones del artículo 48 de la Ley, deberán presentarse a la Dirección de Obras Municipales la copia autorizada del primer reglamento de copropiedad otorgado por escritura pública y la copia certificada que da cuenta de la foja, número y año de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Las modificaciones al reglamento de copropiedad se someterán igualmente a estas mismas exigencias.

Tratándose del primer reglamento de copropiedad, el archivo del primer plano de copropiedad y del certificado que acoge el condominio a este régimen se

efectuará con posterioridad a la inscripción del primer reglamento, y se materializará mediante una anotación al margen de esa inscripción.

**Artículo 4: De la aplicación del reglamento de copropiedad:** Respecto a aquellas materias no reguladas por el reglamento de copropiedad del condominio, supletoriamente regirán las disposiciones de este reglamento.

Serán nulas absolutamente aquellas disposiciones del reglamento de copropiedad que no se ajusten a las normas legales, al presente reglamento en aquellas materias reguladas expresamente, o a las características propias del condominio.

## TÍTULO II

### De los derechos y obligaciones de los copropietarios

**Artículo 5: Ejercicio de derechos en el condominio:** El legítimo ejercicio de derechos por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, especialmente de aquellos que habitan en viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, no podrá ser perturbado ni restringido arbitrariamente por las decisiones que se adopten y las funciones que ejerzan la asamblea de copropietarios y los demás órganos de administración del condominio.

Tanto la asamblea de copropietarios, como el comité de administración y el administrador o subadministrador, cuando corresponda, deberán resguardar la observancia de lo señalado en el inciso primero de este artículo.

**Artículo 6: Del Registro de Copropietarios:** Los copropietarios tendrán la obligación de solicitar su incorporación al Registro de Copropietarios dispuesto en el artículo 9 número 6 de la Ley, entregando al administrador del condominio la información señalada en el inciso segundo de este artículo, dentro del plazo de 60 días desde la inscripción de la unidad a nombre del respectivo copropietario en el registro de propiedad del conservador de bienes raíces correspondiente. Así mismo dentro del plazo de 60 días, los copropietarios deberán proporcionar información actualizada cada vez que varíen las circunstancias descritas en el presente artículo, en relación con arrendatarios u ocupantes a cualquier título de la unidad o sitio. Asimismo, será deber del administrador requerir anualmente la información necesaria para la actualización del Registro de Copropietarios del condominio. El reglamento de copropiedad deberá establecer las sanciones en contra de aquellos copropietarios que no soliciten su incorporación al referido registro, o que no entreguen oportunamente la información actualizada requerida por el administrador.

El Registro de Copropietarios deberá individualizar al propietario de cada unidad del condominio o a los arrendatarios y demás ocupantes de este en virtud de otros títulos, distinguiendo su calidad de habitantes permanentes o transitorios, e indicando a lo menos, su nombre completo, cédula nacional de identidad, correo electrónico y teléfono. En caso de que el propietario de la unidad sea una persona jurídica, deberán entregarse estos mismos antecedentes respecto de su representante legal. Asimismo, respecto de cada unidad deberán informarse

el número de residentes, la cantidad de ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y personas no hispano parlantes, señalando expresamente su calidad. Para efectos de acreditar fehacientemente la calidad de propietario, arrendatario u ocupante a otros títulos, se entregará información en formato digital o material, en conformidad a las siguientes reglas:

1. En el caso de los copropietarios, dicha calidad se acreditará mediante un certificado de dominio vigente de las unidades respectivas y un documento de identidad.
2. En el caso de los arrendatarios, dicha calidad se acreditará mediante copia simple del contrato de arrendamiento vigente y un documento de identidad.
3. En el caso de ocupantes en virtud de otros títulos, su calidad se acreditará con la exhibición de estos o mediante una declaración escrita por parte del copropietario de la unidad, y el documento de identidad respectivo.

Atendidas las características propias del condominio, tales como, tipo de condominio, existencia de construcciones en altura, pisos de la edificación, materialidad de las construcciones, ubicación del condominio y otras, los copropietarios podrán acordar en la asamblea de copropietarios, entregar voluntariamente información adicional a la dispuesta en cumplimiento de la obligación contenida en el inciso primero de este artículo.

El mencionado registro, podrá contener otra información adicional, que los copropietarios entreguen voluntariamente y que sea necesaria para la administración del condominio o de sus bienes comunes.

Atendida la información contenida en el Registro de Copropietarios y las disposiciones de la Ley 19.628 sobre protección de la vida privada, el administrador deberá velar por la protección y resguardo de los datos personales, asegurando que la mencionada información sea solo utilizada para las finalidades señaladas en el presente reglamento o en los respectivos reglamentos de copropiedad. El incumplimiento a esta disposición será considerado una infracción menos grave, en atención a lo dispuesto en el artículo 87, número 3, letra a), en relación al artículo 20, número 5, ambos de la Ley. En cumplimiento de lo anterior, cuando la información contenida en el Registro de Copropietarios sea requerida por copropietarios u ocupantes del condominio ajenos a la administración, en conformidad al artículo 9 inciso 6° de la Ley, solo podrá entregarse información estadística que no pueda asociarse a los datos específicos de cada unidad, salvo autorización expresa del copropietario afectado.

Sin perjuicio del deber de reserva señalado en el inciso anterior, la información contenida en el registro podrá ser utilizada por el administrador y el comité de administración o requerida por cualquier copropietario, arrendatario u ocupante, según corresponda, solo en los siguientes casos:

1. Para la actualización del plan de evacuación en conformidad al artículo 40, inciso 4° de la Ley.
2. Para el ingreso forzoso a alguna unidad, en conformidad al artículo 42 de la Ley.
3. Ante la ocurrencia de algún siniestro o emergencia en el condominio.
4. En los demás casos que determine la Ley.

**Artículo 7: Del deber de asistencia a las sesiones:** Todo copropietario estará obligado a asistir a las sesiones de asamblea de copropietarios respectivas, sea personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad. Dicho reglamento podrá establecer requisitos, modalidades y formalidades para que opere la representación de los copropietarios, en aquellos casos en que no puedan asistir personalmente.

**Artículo 8: De la facultad de representación en las sesiones:** Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, este no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación para asistir a las asambleas el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, y que se encuentre individualizado en su calidad de tal, en el Registro de Copropietarios a que se hace referencia en el artículo 9 numeral 6) de la Ley. Sin perjuicio de lo anterior, en aquellos casos en que los arrendatarios u ocupantes de las unidades, no se encuentren incorporados en el registro referido, podrán acreditar su calidad de tal, ante el administrador en conformidad a lo dispuesto en los numerales correspondientes referidos en el inciso segundo del artículo 6 del presente reglamento, para efectos de representar al copropietario de la unidad, en conformidad al artículo 5, inciso 2º de la Ley.

Sin perjuicio de ello, el propietario podrá comunicar al comité de administración y al administrador, su decisión de no otorgar la facultad de representación en las asambleas de la copropiedad, al arrendatario o al ocupante de su unidad, para lo cual bastará dejar constancia de dicha circunstancia mediante el envío de un correo electrónico por parte del copropietario a las casillas de correo electrónico del comité de administración y del administrador o mediante comunicación escrita en soporte material, entregada personalmente a cualquiera de ellos, señalando previamente las asambleas o el período de tiempo durante el cual no otorgará la facultad de representación referida. Esta decisión será siempre revocable, y tanto el comité de administración como el administrador, procederán en conformidad a la última comunicación enviada por los copropietarios sobre el particular.

Tanto en el caso de que un copropietario haya designado un representante, así como también en el caso de que comunique en la forma señalada al comité de administración y al administrador su decisión de no otorgar la facultad de representación en las asambleas de la copropiedad al arrendatario o al ocupante de su unidad, estos podrán igualmente asistir a las asambleas, pero no podrán votar en las decisiones que se adopten en ellas ni serán considerados en los quorum para la constitución de la asamblea y para la adopción de acuerdos.

**Artículo 9: De la contribución a las obligaciones económicas del condominio.** El reglamento de copropiedad podrá establecer la forma y proporción en que cada copropietario contribuirá a todas las obligaciones económicas del condominio y/o sector o edificio en que se emplace su unidad. Si no se reglamentare una contribución diferente, cada copropietario concurrirá en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común.

**Artículo 10: De los convenios de pago:** El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de sus obligaciones económicas, pudiendo concederse cuotas

con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El convenio deberá ser suscrito presencial o electrónicamente por el copropietario moroso y el administrador, y deberá ser registrado en el archivo de documentos y en la contabilidad del condominio. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración, el que deberá constar por escrito y comunicarse por la vía más idónea. Los convenios de pago vigentes podrán ser requeridos por cualquier copropietario del edificio y deberán considerarse en la rendición de cuentas que debe hacer el administrador anualmente ante la asamblea de copropietarios.

La primera cuota del convenio deberá pagarse al momento de suscribirlo y desde ese momento, y mientras cumpla con los términos convenidos y sus otras obligaciones económicas, dicho propietario será considerado como copropietario hábil para los efectos señalados en la Ley y en el presente reglamento. Las cuotas restantes deberán ser sucesivas e iguales. En caso de morosidad de las cuotas del convenio no podrá solicitarse la suscripción de un nuevo convenio. En todo caso, nunca podrá suscribirse un convenio de pago adicional, respecto del copropietario que tengan un convenio de pago vigente. Solo una vez pagada la última cuota de dicho convenio, el copropietario podrá solicitar un nuevo convenio por obligaciones económicas impagas distintas a las consideradas en el convenio anterior.

Las cuotas que tengan su origen en el convenio suscrito deberán consignarse, mientras esté vigente el convenio, en el respectivo aviso de cobro que haga el administrador respecto de las obligaciones económicas mensuales del copropietario. Para efectos del pago de las cuotas convenidas, el copropietario deberá sujetarse a lo señalado en el artículo 7° de la Ley.

**Artículo 11: De las limitaciones o restricciones al uso de cada unidad del condominio:** El Reglamento de Copropiedad podrá establecer las limitaciones o restricciones que los copropietarios estimen convenientes en relación con el uso de cada unidad del condominio, y de los bienes y servicios comunes, siempre que estas no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho ni a las disposiciones legales.

No obstante, el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos.

Asimismo, el reglamento de copropiedad tampoco podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades. Sin embargo, podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales, con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección y las condiciones especiales de tenencia contenidas en el artículo 6° de la ley N° 21.020.

Sin embargo, el reglamento podrá establecer normas de convivencia resguardando que el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, en virtud de lo

dispuesto en el inciso segundo del presente artículo, no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes del condominio ni afectación en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de éstos. Para este efecto, solo podrán ser considerados como habitantes u ocupantes permanentes del condominio, aquellos señalados expresamente como tales en el Registro de Copropietarios a que alude el artículo 6 del presente reglamento.

Estas normas de convivencia podrán establecer límites y restricciones, parciales o totales, e incluso prohibiciones de uso de los bienes y servicios comunes tales como piscina, gimnasio y otras de similar naturaleza, por parte de los ocupantes temporales antes referidos. Dichas normas podrán consistir, sin que la siguiente enumeración sea taxativa, en:

1. Disposición de un límite en el número de usuarios simultáneos en el uso de los bienes y servicios comunes.
2. Definición de horarios de uso de los bienes y servicios comunes por parte de habitantes u ocupantes temporales del condominio.
3. Establecimiento de preferencia de los habitantes permanentes respecto de los temporales en el uso de los bienes y servicios comunes.

En ningún caso estas normas podrán implicar discriminación arbitraria para el afectado.

En virtud de las limitaciones y restricciones referidas en el presente artículo, el reglamento de copropiedad podrá establecer las respectivas sanciones y apremios por incumplimiento a las normas de convivencia reguladas, siendo función del administrador pedir al tribunal competente que las aplique, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 20, numeral 8) de la Ley y en el artículo 22 del presente reglamento.

### **TÍTULO III**

#### **De la Administración de las Copropiedades**

##### ***Párrafo 1° De las Asambleas de Copropietarios***

**Artículo 12: De la consulta a los copropietarios:** En la consulta podrán participar los arrendatarios u ocupantes de unidades del condominio siempre que el propietario de la unidad arrendada u ocupada, no participe de esta. En este caso, el porcentaje de los derechos en el condominio que se considerará respecto al arrendatario u ocupante, para efecto de la contabilización de los votos, corresponderá al porcentaje de derechos que la unidad representa en el condominio.

**Artículo 13: De la identidad de quienes participan en la consulta:** La consulta a que se refiere el inciso 2° del artículo 15 de la Ley, podrá realizarse en soporte material y/o digital y se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito, y en cualquiera de dichos soportes, de los copropietarios que representen el quorum exigido según la materia de que se trate, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 8 de este reglamento, referente a la facultad de representación para las asistencias a las asambleas.



En caso de que la respuesta del copropietario a la consulta formulada sea enviada en soporte digital, dicho envío se deberá verificar a través de la casilla de correo electrónico singularizado en el respectivo Registro de Copropietarios. Asimismo, en caso de que la respuesta se otorgue en soporte material, deberá ir acompañada de una copia simple de la cédula de identidad del copropietario responsable de cada unidad.

Sin perjuicio de lo anterior, el reglamento de copropiedad podrá establecer otros mecanismos que permitan acreditar fehacientemente la identidad de quienes participan en la consulta.

**Artículo 14: De la constitución de las asambleas de copropietarios:** El Presidente del Comité de Administración, u otro miembro del Comité, deberá resguardar que se cumplan con los quórums mínimos de constitución de las sesiones de asambleas, dispuestos en el artículo 15 de la Ley, sean estas presenciales, telemáticas o mixtas. Para lo anterior, será responsabilidad del Comité de Administración, establecer el mecanismo adecuado a las características propias del condominio y del recinto donde se desarrolle la asamblea, que permita identificar a los asistentes y corroborar su asistencia, tanto para la constitución de las asambleas y el ejercicio de su derecho a voto en ellas.

**Artículo 15: De las Sesiones Extraordinarias de la Asamblea de Copropietarios:** Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del comité de administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el 10% de los derechos en el condominio, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

En el caso que la citación a sesión extraordinaria sea a petición de los copropietarios, conforme al inciso anterior, esta deberá enviarse dentro del plazo de 10 días corridos contados desde recibida la comunicación por parte de los copropietarios solicitantes. Para estos efectos, la referida comunicación, podrá realizarse por cualquier medio y de la manera más expedita posible, en la medida que se acredite fehacientemente la identidad de los solicitantes, para lo cual se deberán seguir las reglas del artículo 13 del presente reglamento, relativas a la consulta.

Las sesiones extraordinarias convocadas conforme al inciso precedente se realizarán en cumplimiento de las normas aplicables relativas al quórum de constitución y de adopción de acuerdos de las asambleas extraordinarias de mayoría absoluta, y en conformidad a las reglas generales aplicables para las citaciones a asamblea. Excepcionalmente, si la materia sometida a discusión se refiere a aquellas que según el artículo 15 de la Ley corresponden a sesión extraordinaria de mayoría reforzada, se estará a los quórums de constitución y acuerdo respectivos de dicha sesión. Asimismo, si las materias sometidas a discusión se refieren a aquellas que según el artículo 15 de la Ley corresponden a sesión ordinaria, la adopción de los acuerdos respectivos, requerirá de la mayoría absoluta de los asistentes.

**Artículo 16: Normas y requisitos para las asambleas telemáticas:** En aquellos casos en que en el reglamento de copropiedad se acuerde la participación de los copropietarios en asambleas telemáticas, se deberá

asegurar la participación y votación efectiva y simultánea, mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. El Presidente del Comité de Administración o el Administrador, deberá resguardar que todos aquellos copropietarios incorporados al Registro de Copropietarios sean debidamente citados a la sesión de la asamblea, mediante el envío de un correo electrónico en que se informe el medio virtual por el cual se realizará dicha asamblea y la información necesaria para su participación en esta. Si los copropietarios no hubieren registrado correo electrónico en el mencionado registro, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio, y será a dicha unidad donde se enviará la correspondiente citación en formato papel, con indicación de la información necesaria para que el copropietario pueda asistir virtualmente a la sesión.
2. El Comité de Administración, o el Administrador, en su caso, deberá resguardar que el medio telemático elegido para la realización de las asambleas virtuales permita el acceso y comunicación expeditos, efectivos y simultáneos de los asistentes a estas, y no limite la cantidad de asistentes, la intervención verbal o escrita de ellos, ni los dispositivos o sistemas operativos compatibles con dicho medio telemático. Asimismo, el Comité de Administración deberá velar porque dichas condiciones de mantengan durante el desarrollo de las asambleas.
3. En caso de asistencia por videoconferencia, videollamada u otros medios telemáticos, será deber del Comité de Administración identificar al copropietario mediante imagen y voz simultáneamente, al momento de acreditarse la asistencia a la respectiva asamblea y de ejercer el voto. Lo anterior será necesario para efectos de su consideración y validez, tanto en la constitución de las asambleas respectivas, como en la contabilización de los votos para la adopción de los acuerdos.
4. Las votaciones que ocurran durante las sesiones telemáticas o mixtas deberán quedar registradas en algún soporte digital que respalde la decisión acordada por la asamblea, siendo deber del Comité de Administración velar por que dicha votación se verifique efectiva y simultáneamente, conforme a las modalidades que se regulen en el reglamento de copropiedad.
5. En el caso de realización de asambleas mixtas, entendiéndose por estas aquellas en que los asistentes participan simultáneamente de forma presencial y telemática, para aquellos asistentes que participen mediante esta segunda modalidad, se les aplicará lo señalado en los numerales anteriores del presente artículo.
6. El reglamento de copropiedad no podrá establecer requisitos ni limitaciones a la localización física de los asistentes a las asambleas telemáticas.

**Artículo 17: De la participación de las unidades en las asambleas:** Los copropietarios hábiles tendrán un solo voto, por cada una de las unidades que representen, de manera que el total de votos que puedan ejercer en las asambleas corresponderá al número de unidades que tengan en propiedad.

### ***Párrafo 2° De la Administración***

**Artículo 18: Del Comité de Administración:** La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto

por un número impar de miembros, de a lo menos tres y con un máximo de cinco, salvo que el número de integrantes deba ser mayor, conforme a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 23 de la Ley. Este comité será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio comité. Para dicho efecto, los miembros elegidos del comité, decidirán por mayoría absoluta al presidente del comité de administración.

A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo, en el cual participarán solo aquellos copropietarios que sean personas naturales o sus cónyuges y convivientes civiles, que residan permanentemente en el condominio, habiendo declarado dicha calidad en el Registro de Copropietarios a que se refiere el artículo 6 del presente reglamento. En caso de que no pueda aplicarse esta regla, el sorteo se realizará respecto de todos los copropietarios del condominio.

El referido sorteo, deberá realizarse por el administrador, con presencia del comité de administración saliente, en caso de que hubiere, y en la misma asamblea en la cual no fue exitosa la designación, mediante el método que resulte más eficiente conforme a las circunstancias del caso. La designación realizada de esta manera será vinculante para las personas elegidas.

Con todo, los copropietarios que hubieren desempeñado dicha función con anterioridad podrán eximirse en caso de que fueren designados por este sorteo y el reglamento de copropiedad podrá establecer causales de exención atendidas circunstancias particulares.

**Artículo 19: De las respuestas a las solicitudes del libro de novedades:**

Las respuestas del administrador o del comité de administración a las solicitudes verificadas en el libro de novedades, se responderán dentro del plazo máximo de cinco días corridos contado desde la fecha de realización de dicha solicitud, y se comunicarán mediante envío de un correo electrónico a la dirección registrada en el libro de copropietarios de cada condominio o en soporte papel mediante comunicación entregada en la unidad respectiva.

**Artículo 20: De la ausencia del administrador:** Si por impedimento temporal, enfermedad, u otra circunstancia de similar naturaleza, el Administrador no pudiere ejercer su cargo, actuará como tal, el Presidente del Comité de Administración, mientras dure su ausencia. Para estos efectos, el Administrador deberá en el menor tiempo y de la forma más expedita posible, notificar al comité sobre las circunstancias de su ausencia. Una vez recibida la notificación por parte de dicho comité, o enterados de estas circunstancias cuando dicha notificación no sea posible por parte del Administrador, el Presidente del comité deberá levantar un acta indicando las circunstancias aludidas, la fecha y hora en que asumirá las funciones de Administrador, así como cualquier otra información relevante que resulte pertinente. Esta acta deberá comunicarse a los copropietarios y publicarse en un lugar visible del condominio a más tardar al día siguiente de su suscripción.

**Artículo 21: De la contabilidad del condominio:** El administrador tendrá la responsabilidad de recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, informar al comité de administración las gestiones realizadas para el

cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos y llevar la contabilidad del condominio disponiendo de un mecanismo sencillo y que facilite la comprensión de él a los copropietarios.

En la contabilidad del condominio, el administrador deberá representar fidedignamente el estado de situación financiera, con actualizaciones mensuales, para lo cual deberá considerar a lo menos el desglose de los siguientes conceptos:

1. Gastos Comunes Ordinarios: en este apartado deberán especificarse los gastos relativos a la administración, mantención, reparación y uso u consumo de servicios básicos colectivos.
2. Gastos Comunes Extraordinarios
3. Fondo Común de Reserva, indicando el total disponible y los gastos que mensualmente se hayan imputado al mismo.
4. Multas, intereses, pago por arriendo de espacios comunes y otros similares, devengadas en el período respectivo.

Adicionalmente, en la contabilidad del condominio, el administrador deberá presentar el estado de las cuentas bancarias debidamente conciliadas e inversiones y otros instrumentos financieros, vinculados a la administración del condominio. Adicionalmente deberá considerar expresamente el detalle de pago de cada una de las unidades respecto de los gastos y fondos referidos anteriormente. Asimismo, deberá considerar el pasivo del condominio, como cuentas de proveedores, remuneraciones, honorarios y obligaciones previsionales adeudadas del período, deudas con bancos y otras de similar naturaleza.

Cuando corresponda, el administrador también deberá considerar el detalle del estado financiero del Fondo Operacional Inicial.

Las subadministraciones, cuando corresponda, deberán también dar cumplimiento a las normas de contabilidad señaladas, respecto de los bienes y servicios comunes que corresponden exclusivamente al sector respectivo.

**Artículo 22: De la denuncia ante infracciones:** Será función del Administrador pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen la Ley, el presente reglamento y el reglamento de copropiedad. Para estos efectos, el reglamento de copropiedad podrá disponer tipologías, reincidencias, u otras regulaciones vinculadas a la comisión de infracciones, que hagan obligatoria la concurrencia por parte del administrador ante el tribunal competente, para la aplicación de los apremios o sanciones que procedieren. Por su parte, respecto de aquellas infracciones que no requieran la concurrencia necesaria al tribunal competente, conforme lo señalado en el reglamento de copropiedad, las multas o sanciones serán aplicadas directamente por el comité de administración.

**Artículo 23: Del acta del primer administrador.** Una vez efectuada la recepción definitiva de la edificación, y antes de la ocupación del primer copropietario, la persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá designar al primer administrador, quien dentro del plazo de 60 días contado

desde su nombramiento, deberá levantar un acta de las condiciones y estado de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes. Para dichos efectos identificará cada una de las tipologías de instalaciones de bienes comunes y señalará, a lo menos, la cantidad, ubicación, estado de conservación y funcionamiento de estas, debiendo identificarse especialmente en el acta, aquellas instalaciones de bienes comunes que presenten deterioro o mal funcionamiento, así como cualquier otra circunstancia relevante a juicio del administrador. En caso de que haya recepciones definitivas parciales, dicha constatación se deberá realizar una vez efectuada la primera de dichas recepciones.

**Artículo 24: De los deberes de cuidado.** El propietario primer vendedor, el primer administrador que este designe y los administradores que lo sucedan en el cargo, así como los subadministradores, tendrán la obligación de cuidar los bienes de dominio común, entendiéndose por tales aquellos necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio. El deber de cuidado consistirá en la correcta diligencia y atención a los bienes de dominio común del condominio.

El deber de cuidado incluye entre otras obligaciones, según corresponda a la naturaleza y tipo del condominio, la mantención de las redes internas de servicios básicos y de los sistemas de emergencia y de extinción de incendios, así como también la obligación de cerciorarse que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones. En cumplimiento de estas obligaciones, el administrador deberá actuar en conformidad a las siguientes exigencias, las que serán extensivas, cuando corresponda, a las demás personas mencionadas en el inciso anterior:

1. El administrador, para efectos de realizar una correcta proyección de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación referidos en el artículo 22 de la Ley, deberá elaborar un programa de mantención de las redes internas de servicios básicos, y de los sistemas de emergencia y de extinción de incendios, aplicable para un período de 12 meses. En este programa de mantención, el administrador deberá realizar un diagnóstico del estado en que se encuentran las instalaciones de redes y sistemas referidos, debiendo distinguir aquellas partidas que requieren mantención, de aquellas que requieren reparación. El programa deberá contener una planificación de las fechas o periodicidad en que se ejecutarán las acciones de mantención, considerando la priorización de cada partida y una evaluación económica de los costos de su realización.
2. El administrador, con la periodicidad que establezca el programa de mantención indicado en el numeral 1 de este artículo, deberá inspeccionar la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones con el objeto de asegurar que el condominio cuente permanentemente con la capacidad necesaria para que diversos operadores de telecomunicaciones puedan suministrar sus servicios en condiciones competitivas, para lo cual, el administrador deberá asegurar que la infraestructura destinada a tal objeto, no ha sido intervenida por terceros. En el caso que, por las condiciones del condominio o del ducto de telecomunicaciones, esta infraestructura no pueda ser inspeccionada personalmente por el administrador, este podrá

contratar a profesionales capacitados para tal labor, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 20, número 2 de la Ley.

3. Terminado el período de 12 meses para el cual se planificó el programa de mantenimiento, el administrador deberá rendir cuenta detallada al Comité de Administración, de todas las obras de mantenimiento y reparación, y de las acciones de inspección que se llevaron a cabo en dicho período. Lo anterior, deberá ser considerado en la rendición de cuentas referida en el número 1, letra a) del cuadro contenido en el artículo 15 de la Ley.

**Artículo 25: De la suspensión de suministro de servicios básicos:** El administrador, con acuerdo del comité de administración, estará facultado para suspender el servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. En caso de que el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de los servicios de electricidad y telecomunicaciones, el administrador deberá requerir por escrito a las empresas de suministro respectivas para que suspendan dicho servicio.

Con todo, el administrador no podrá suspender ni requerir la suspensión simultánea de más de uno de los servicios de calefacción, electricidad o telecomunicaciones.

En ningún caso, podrá suspenderse o requerirse la suspensión del servicio de electricidad a aquellas unidades en que residan personas electrodependientes en los términos señalados en la Ley General de Servicios Eléctricos, en materia de energía eléctrica. No obstante, el administrador, con acuerdo del comité de administración, podrá suspender o requerir la suspensión de los servicios de telecomunicaciones o calefacción de estas unidades.

Durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al condominio en que se emplaza la unidad habitacional, las deudas devengadas por concepto de gastos comunes impagos, no facultarán al administrador para suspender o requerir la suspensión de los servicios domiciliarios.

En cualquiera de los casos antes mencionados, el administrador deberá notificar por escrito en soporte digital al correo electrónico indicado en el registro de copropietarios, o en su caso, en soporte papel, al propietario o residente de la unidad con al menos 5 días de anticipación a la fecha programada para realizar la suspensión del servicio, en caso de que el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de ellos. Por el contrario, si el administrador debe requerir la suspensión del servicio de electricidad o telecomunicaciones a las empresas de suministro respectivas, la notificación al propietario o residente de la unidad se realizará de la misma forma, con al menos 5 días de anticipación a la fecha del envío del requerimiento de suspensión a dichas empresas. En ambos casos, desde la referida notificación, el pago total, o parcial de la deuda conforme lo dispuesto en el inciso primero del artículo 36 de la Ley, o la suscripción de un convenio de pago con el administrador en los términos del inciso cuarto del artículo 6° de la Ley, evitará la suspensión del servicio de suministro de electricidad, calefacción o de telecomunicaciones programado.

En caso que la suspensión del servicio se haya verificado, y se acredite por parte del copropietario o residente el pago total, o parcial de la deuda conforme lo

dispuesto en el inciso primero del artículo 36 de la Ley, o la suscripción del convenio de pago indicado en el inciso precedente, el administrador, deberá a más tardar, dentro del día hábil siguiente reponer el servicio suspendido en caso que el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de los servicios domiciliarios, o requerir a la empresa de suministro respectiva, la reposición del servicio suspendido dentro del mismo plazo.

**Artículo 26: De la publicidad de la información sobre la rendición de cuentas del administrador:** En cumplimiento de su obligación de rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión ante el comité de administración en forma mensual y ante la asamblea de copropietarios en cada sesión ordinaria y al término de su administración, el Administrador deberá proporcionar con, al menos, veinticuatro horas de antelación a que ellas se realicen, la documentación correspondiente, para lo cual la enviará mediante correo electrónico a los miembros del comité o copropietarios y arrendatarios que se encuentren inscritos en el registro de copropietarios, según corresponda. Si los copropietarios y arrendatarios no hubieren registrado correo electrónico en el mencionado registro, el envío se realizará dejando copia en formato papel en las respectivas unidades del condominio. Asimismo, el administrador deberá velar por que la información antes señalada esté permanente a disposición de los copropietarios y arrendatarios del condominio que así lo requieran, debiendo proporcionarla en el menor tiempo posible.

**Artículo 27: De las observaciones al balance de ingresos y egresos:** Con motivo de la rendición de cuentas que deba realizar el Administrador en las sesiones ordinarias que se celebrarán, a lo menos, una vez al año, el comité de administración someterá a votación de la asamblea en sesión ordinaria, la aprobación del balance presentado correspondiente al período posterior a la realización de la última asamblea ordinaria de copropietarios. En caso de observaciones por parte de los copropietarios, estas deberán quedar consignadas en el acta respectiva, debiendo el administrador responderlas en un plazo máximo de quince días corridos mediante el envío de correo electrónico al Comité de Administración, junto con los antecedentes de respaldo. Recibida la respuesta o vencido el plazo para hacerlo, el Comité de Administración deberá remitir los nuevos antecedentes a los copropietarios en conformidad a lo señalado en el Artículo 26 de este reglamento, y citar a una nueva sesión ordinaria, convocada para el solo efecto de votar la aprobación del balance, la que deberá celebrarse a más tardar dentro del plazo de 10 días corridos contados desde la recepción de la respuesta del Administrador. Asimismo, la aprobación del balance en los términos señalados podrá realizarse mediante la respectiva consulta por escrito, conforme al inciso segundo del artículo 15 de la Ley.

**Artículo 28: De las subadministraciones:** El reglamento de copropiedad o la asamblea, en decisión adoptada en sesión extraordinaria de mayoría absoluta de copropietarios, conforme a la tabla del artículo 15 de la Ley, podrán establecer subadministraciones dentro de un mismo condominio, las cuales tendrán por único objeto velar por el adecuado uso, administración y mantención de los bienes y servicios comunes que le corresponden exclusivamente al sector, pudiendo decidir y efectuar acciones directas para ello, sin recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto. Sin perjuicio de lo anterior, el reglamento de copropiedad o, en su defecto, el acta de

constitución de la subadministración, deberá especificar las funciones y materias que podrán ser asumidas por cada sector, con el objeto de resguardar que las decisiones o medidas que éstos adopten no afecten a la copropiedad en su conjunto.

En el desempeño de su labor, el Subadministrador, en lo que corresponda, deberá cumplir con los requisitos y obligaciones dispuestas para los Administradores, establecidos en la Ley, en el presente reglamento, y en el Reglamento del Registro de Administradores que se dicte para tales efectos.

**Artículo 29: De los Subcomités:** La asamblea de copropietarios del condominio podrá acordar que cada sector tenga, adicionalmente, su propio subcomité. En este caso, el subcomité de administración del sector deberá respetar las instrucciones que les imparta el comité de administración del condominio, respecto de los bienes y servicios comunes de la copropiedad en su conjunto; así como las instrucciones que les imparta la asamblea de copropietarios del respectivo sector, respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes que estén bajo su competencia.

Para la designación, composición, duración, reelección de sus miembros y la presidencia del subcomité, serán aplicables, en lo que corresponda, las disposiciones del artículo 17 de la Ley.

**Artículo 30: De la obligatoriedad de tener subadministraciones:** En el caso de los condominios que cuenten con más de 200 unidades con destino habitacional, deberán constituirse subadministraciones que no excedan dicha cantidad, correspondientes a las edificaciones colectivas o sectores en los que puede dividirse el condominio, conforme a lo establecido en la letra D del artículo 1 de la Ley y en el artículo 38 de la Ley.

## TÍTULO IV

### De la seguridad del condominio

**Artículo 31: Del Plan de Emergencia.** Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros o emergencias, tales como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común del condominio. El plan de emergencia deberá incluir las acciones a tomar antes, durante y después del siniestro o emergencia, con especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios.

El primer plan de emergencia será realizado por un ingeniero en prevención de riesgos y suscrito por el mismo en conjunto con la persona natural o jurídica propietaria del condominio. Asimismo, sus actualizaciones deberán ser realizadas por un ingeniero en prevención de riesgos y suscritas por dicho profesional, además del presidente del comité de administración y del administrador del condominio.

**Artículo 32: Del plan de evacuación.** El plan de evacuación deberá ser actualizado al menos una vez al año considerando el número de residentes y especialmente a las personas ocupantes con discapacidad, con movilidad



reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita, debiendo incluir acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias. Corresponderá al comité de administración y al administrador proveer las capacitaciones al personal del condominio respecto de las acciones, medidas o procedimientos considerados en el plan de evacuación. Les corresponderá asimismo coordinar con los residentes u ocupantes del condominio las capacitaciones necesarias para efectuar los simulacros o ejercicios de evacuación, según lo determinado en el respectivo plan.

El respectivo reglamento de copropiedad, podrá distinguir entre grupos etarios, idiomas, y situaciones de discapacidad o movilidad reducida, entre otras circunstancias, en conformidad a la realidad de los residentes, disponiendo la existencia de porcentajes mínimos u otras formas de medición, que hagan exigible la consideración expresa de estos grupos de personas en el plan de evacuación del condominio. Las distinciones que se dispongan no podrán ser arbitrarias ni constituir un menoscabo moral para las personas o grupo de personas identificadas en las categorías referidas en el inciso anterior.

Sin perjuicio de lo señalado, el Comité de Administración y el Administrador, de consuno, podrán emitir un informe fundado en el que acreditarán y dejarán constancia de que las circunstancias consideradas en el plan de evacuación vigente han permanecido invariables desde el momento de la elaboración de este último. En tal caso, para dar cumplimiento a la obligación de actualización anual del referido plan, señalada en el inciso primero de este artículo, el Presidente del Comité de Administración y el Administrador, deberán volver a suscribir el plan de evacuación, indicando la nueva fecha de actualización, e incorporar al final de este el informe antes señalado, entendiéndose que pasará a formar parte del mismo instrumento.

El informe antes referido, deberá ser entregado a las autoridades respectivas conforme al inciso séptimo del artículo 40 de la Ley.

**Artículo 33: De la entrega del plan de emergencia a Carabineros de Chile y Bomberos:** El primer Plan de Emergencia, incluido en este el Plan de Evacuación, deberá ser entregado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio en formato material y digital a la respectiva unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos correspondientes a la comuna donde se emplaza el condominio, antes de presentar a la Dirección de Obras Municipales respectiva la solicitud de recepción definitiva de las obras de edificación o de acoger el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, cuando las edificaciones de este ya cuenten con recepción definitiva.

Asimismo, las actualizaciones a los referidos planes deberán ser entregados a las estas instituciones por el administrador en formato material y digital, dentro del plazo de 15 días contados desde que ésta se encuentre suscrita por el presidente del comité de administración y por el administrador.

El administrador deberá requerir a Carabineros de Chile y al Cuerpo de Bomberos, un documento donde quede constancia de la entrega del Plan para revisión, en cumplimiento del artículo 40 de la Ley, el cual deberá ser informado a los copropietarios mediante su exposición en un lugar visible del condominio.

**Artículo 34: Del ingreso forzoso a las unidades:** Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos o imprevistos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un copropietario, quien deberá levantar acta detallada de la diligencia, la cual deberá dejar constancia de, al menos, los siguientes aspectos:

1. Hecho que comprometió la seguridad o conservación del condominio y que motivó el ingreso forzado a la unidad, indicando la fecha y hora del evento.
2. Reparaciones o trabajos de emergencia que debieron realizarse al interior de la unidad y especificar, la duración de la intervención y si se requirió el ingreso de personas ajenas al condominio, como electricistas, cerrajeros u otros.
3. Individualización y firma del administrador y del copropietario que asistieron a la diligencia.

Una vez firmada el acta por el administrador y el copropietario responsable, esta deberá ser remitida por correo electrónico a todos los miembros del comité de administración, para que sea incorporada en el libro de actas de este, y al propietario de la unidad. En todo caso, se dejará copia del acta al interior de la unidad, en caso de que las circunstancias posteriores al siniestro lo permitan.

**Artículo 35: Del seguro colectivo contra incendio:** Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades, especialmente cuando estas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva.

Asimismo, esta obligación será también exigible respecto de aquellos condominios que no contemplen unidades con destino habitacional, salvo que el reglamento de copropiedad del condominio establezca lo contrario.

Para estos efectos, los copropietarios del condominio podrán manifestar su voluntad de adscribirse a las opciones que otorgue el seguro colectivo para cubrir los daños que sufran sus unidades mediante una póliza base. Para la referida adscripción, el propietario interesado deberá solicitarlo al administrador mediante correo electrónico.

Aquellos copropietarios que decidan asegurar su unidad mediante un seguro individual, como en el caso de una póliza contratada con ocasión de una operación hipotecaria, podrán renunciar a las alternativas que el seguro del condominio contempla para la protección de las unidades y eximirse del pago de dicha prima, acreditando ante el administrador que la respectiva unidad se encuentra asegurada contra el riesgo de incendio mediante una póliza vigente. En este caso, el administrador estará facultado para requerir a los copropietarios la entrega de un certificado emitido por la aseguradora respectiva, en el que consten las características principales de la póliza contratada y su vigencia. Alternativamente, el copropietario podrá acreditar dicha exigencia, entregando copia de la póliza y del último comprobante de pago de la prima. Estos

copropietarios deberán de igual manera pagar la prima del seguro contratado por el condominio para la cobertura de los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes, en la proporción que le corresponda a su unidad.

Si algún propietario no especifica la póliza a la que adscribe su unidad, se entenderá que acepta la póliza base contra incendio que haya contratado el condominio.

Respecto al pago de la prima del seguro contratado por el condominio, esta deberá pagarse por todos los copropietarios, de manera obligatoria e irrenunciable y en la proporción que corresponda a cada unidad, de manera conjunta con los gastos comunes y según la alternativa de póliza a la que cada unidad decida adscribir.

En los avisos de cobro de gastos comunes deberá incluirse el valor de las primas que le corresponda pagar a cada unidad, aplicándose a su respecto las mismas normas que rigen el cobro de las demás obligaciones económicas del condominio.

**Artículo 36: De la contratación del seguro colectivo contra incendio:** El seguro colectivo contra incendios del condominio deberá ser contratado inicialmente por la persona natural o jurídica propietaria del mismo y la póliza del referido seguro formará parte del archivo de documentos referido en el artículo 9 de la Ley.

La asamblea de copropietarios podrá incluir en la póliza otras coberturas complementarias para la protección de los referidos bienes comunes y/o sus unidades, tales como sismo o salida de mar.

Corresponderá al administrador resguardar que el condominio se encuentre permanentemente asegurado, al menos, contra el riesgo de incendio, renovando el contrato de seguro antes de los respectivos vencimientos de la póliza, en caso de que corresponda, en relación a los bienes e instalaciones comunes, y velando para que todas las unidades mantengan cobertura permanente contra riesgo de incendio, sea mediante la contratación de seguros individuales o mediante la adscripción a la póliza base de seguros contra incendio del condominio. Para el debido cumplimiento de esta obligación, el Administrador podrá requerir a los copropietarios periódicamente, y a lo menos cada 6 meses, el envío de información actualizada la que deberá ser solicitada y entregada de manera oportuna mediante el envío de correos electrónicos señalados en el Registro de Copropietarios o mediante otro tipo de comunicaciones realizadas por la vía más expedita posible.

**Artículo 37: Quórum para la contratación, renovación y término de las pólizas de seguros colectivos contra incendio:** En caso de la renovación o contratación de un nuevo seguro colectivo, siempre que no implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente, producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, el administrador requerirá previamente acuerdo del comité de administración y de la asamblea ordinaria en los términos de la tabla del artículo 15, numeral 1), letra e) de la Ley.

Asimismo, en caso de que se contrate un nuevo seguro que implique modificar los riesgos cubiertos por la póliza vigente, eliminando o incorporando coberturas complementarias, el administrador requerirá previamente acuerdo del comité de administración y de la asamblea extraordinaria de mayoría reforzada en los términos de la tabla del artículo 15, numeral 3), letra k) de la Ley.

Si el comité de administración acuerda no renovar el seguro existente, la contratación de una nueva póliza requerirá el acuerdo previo de la asamblea de copropietarios, adoptado con los quórum señalados en el número 1 de la tabla contenida en el artículo 15 de la Ley, los que también serán aplicables en caso de que se proponga a la asamblea el término anticipado del seguro existente. Con todo, si en una nueva póliza se contempla una modificación de los riesgos cubiertos producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, el acuerdo previo de la asamblea deberá ser adoptado con los quórum señalados en el número 3) de la referida tabla.

**Artículo 38: Del seguro colectivo contra incendios de los condominios de viviendas sociales:** Las disposiciones precedentes relacionadas a la obligación de contratación de un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes, serán en lo que corresponda, plenamente aplicables a los condominios de viviendas sociales.

Estos condominios y las unidades que los conforman podrán postular y acceder, de manera preferente, a los recursos públicos referidos en el artículo 68 de la Ley, con el objeto de solventar el pago de las primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo. Asimismo, podrán postular y acceder a dicho financiamiento para el pago de reparaciones o reconstrucciones derivadas de la ocurrencia de un incendio u otra catástrofe.

Adicionalmente, en casos debidamente justificados, tales como atención especial de personas con discapacidad, adultos mayores u otros similares, la asamblea de copropietarios reunidos en sesión extraordinaria de mayoría reforzada, podrá acordar la exención para ciertas unidades del deber de pago de la póliza de seguro contra incendio correspondiente a los bienes e instalaciones comunes, así como disminuir a ciertas unidades la proporción al deber de contribución que les corresponde en el pago de dicha póliza. Para cumplir con la obligación de pago de las referidas pólizas, en los casos señalados se deberá aumentar proporcionalmente a su participación en los derechos de los bienes e instalaciones comunes del condominio, la cuota con que el propietario de cada unidad no beneficiada debe contribuir al pago de las obligaciones económicas, en aquella parte referida a la póliza base del seguro respectivo. Estos acuerdos se considerarán como una forma especial de aprovechamiento de los bienes de dominio común y solo podrán ser adoptados en asamblea extraordinaria de mayoría reforzada.

## TÍTULO V

### De la constitución de la copropiedad

**Artículo 39: De la constitución de la copropiedad inmobiliaria:** Para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria se deberán presentar a la Dirección de Obras Municipales respectivas los siguientes antecedentes esenciales sin perjuicio de los otros que se soliciten en conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo de este artículo:

1. Solicitud de copropiedad inmobiliaria.
2. Copia autorizada de la escritura pública donde conste el primer reglamento de copropiedad dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, y el respectivo certificado de inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.
3. Los planos de la copropiedad a que se refiere el artículo 49, en relación con el artículo 8 letra c), ambos de la Ley.

Una vez verificado por el Director de Obras Municipales que el condominio cumple con las normas exigidas por la Ley y este reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, por los instrumentos de planificación territorial correspondientes y las normas que regulan el área de emplazamiento del condominio, procederá a otorgar el certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, aprobando en el mismo acto los planos del condominio.

El propietario del condominio, una vez otorgado el certificado referido en el inciso anterior, y aprobados los planos por parte del Director de Obras Municipales, solicitará al conservador de bienes raíces correspondiente el archivo de estos documentos en la sección especial del Registro de Propiedad y su anotación marginal en la inscripción del reglamento de copropiedad en el Registro de Hipotecas y Gravámenes respectivo.

**Artículo 40: De las promesas de compraventa de unidades enajenables y sitios urbanizados:** La enajenación de las unidades o sitios del condominio solo podrá efectuarse una vez recepcionadas por la dirección de obras municipales las obras de edificación y/o de urbanización de estas. No obstante, el propietario del condominio, podrá suscribir contratos de promesas de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, para lo cual se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En este caso, la persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia en soporte digital y material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador previo a la suscripción del respectivo contrato de promesa de compraventa, debiendo dejarse constancia de tal entrega en esta.

**Artículo 41: Del término de la copropiedad inmobiliaria.** La resolución del director de obras municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar al director de obras municipales que proceda a modificar o dejar sin efecto dicha declaración, previo acuerdo de los copropietarios adoptado en asamblea extraordinaria de mayoría reforzada, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse, previamente a la solicitud ante la dirección de obras, la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

La solicitud para modificar o dejar sin efecto el régimen de copropiedad inmobiliaria, se acompañará de los antecedentes que para dicho efecto se señalan en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El director de obras municipales verificará que los documentos y antecedentes presentados corresponden a la solicitud y que se da cumplimiento a los requisitos que le son aplicables, y dictará la resolución que modifica o deja sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.

La resolución referida en el inciso anterior deberá archivarse en una sección especial del registro de propiedad del conservador de bienes raíces respectivo, y se anotará al margen de la inscripción del reglamento de copropiedad que consta en el registro de hipotecas y gravámenes. Asimismo, se anotará al margen de las inscripciones de dominio de cada una de las unidades enajenables del condominio y de la inscripción de dominio del predio sobre el cual se constituyó la copropiedad, que constan en el registro de propiedad del conservador de bienes raíces correspondiente.

## **TÍTULO VI**

### **Exigencias urbanas y de construcción**

**Artículo 42: De los estacionamientos:** En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para automóviles y bicicletas, requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo.

Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 de la Ley, y solo podrán enajenarse o adjudicarse en uso y goce exclusivo en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.

Sin perjuicio de ello, en el caso de estacionamientos para personas con discapacidad, estos no podrán ser enajenados y solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de las unidades del

condominio, que así lo requieran, en conformidad a lo señalado en el artículo siguiente.

**Artículo 43: Asignación de estacionamientos para personas con discapacidad:** En conformidad a los artículos 15 y 60 de la Ley, el reglamento de copropiedad podrá señalar la forma de constitución de los derechos de uso y goce sobre los estacionamientos para personas con discapacidad, que son bienes comunes del condominio, los que solo podrán ser asignados a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de este que correspondan a personas con discapacidad, especialmente aquellos con movilidad reducida, y que cuenten con la respectiva acreditación de esa condición conforme a la Ley N° 20.422.

Asimismo, el reglamento de copropiedad podrá señalar la forma en que se asignarán estos estacionamientos temporalmente a cualquier copropietario, ya sea título gratuito u oneroso, en tanto no sean requeridos por las personas señaladas en el inciso anterior. Esta concesión finalizará por el solo ministerio de la ley, cuando sean asignados a personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida.

Para estos efectos, la solicitud de asignación por parte de las personas indicadas en el inciso primero de este artículo deberá ser dirigida por escrito al administrador del condominio, en formato digital o material, acompañando los antecedentes que acrediten la situación de discapacidad o movilidad reducida. De esta solicitud, el administrador deberá levantar un acta, indicando el número de estacionamiento asignado y su ubicación dentro del condominio, la individualización del requirente y la fecha desde la cual se asigna. Esta acta se incorporará en el libro de actas referido en el artículo 15 de la Ley. En caso de que el estacionamiento requerido se haya asignado a otro copropietario en los términos del inciso segundo de este artículo, el administrador deberá notificar por escrito al actual asignatario del estacionamiento, dentro del plazo de 2 días hábiles, quien estará impedido de seguir utilizándolo a partir del día hábil siguiente de la notificación.

**Artículo 44: De los bienes comunes diferenciados y sus estándares mínimos de establecimiento:** En el caso de aquellos condominios que están conformados únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional, sin perjuicio de lo que se regule en el respectivo reglamento de copropiedad, no será exigible la obligación de constituir subadministraciones referida en el artículo 30 de este reglamento. En estos casos, deberá contemplarse obligatoriamente la existencia de bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, tales como accesos al espacio público, recepciones o conserjerías, y ascensores que sirvan a determinados pisos o unidades.

Para el establecimiento y uso de los bienes comunes diferenciados deberá considerarse la naturaleza y necesidades particulares de la realidad del condominio. Esta definición no podrá implicar discriminaciones arbitrarias a ninguna persona o grupo de personas, privilegiándose especialmente aquellas circunstancias objetivas como edad, movilidad reducida u otros.

En aplicación de lo anterior, solo el comité de administración podrá dictar normas y establecer reglas mínimas respecto al uso habitual o periódico de los

bienes comunes, estableciendo categorías de bienes comunes, usos prioritarios o exclusivos de ellos, días y rangos horarios de uso y restricción, destinación específica, y otras distinciones que resulten adecuadas al condominio. El establecimiento de los bienes comunes diferenciados y sus modalidades de uso, no podrá ser regulado con carácter de definitivo, debiendo decidirse su continuidad o modificación anualmente y en función del número de unidades y la cantidad y circunstancia de ocupantes con que cuente el condominio.

## TÍTULO VII

### De los condominios de viviendas de interés público

**Artículo 45: De las viviendas económicas como condominios sociales:**

Para efectos de lo dispuesto en el artículo 66 numeral 2) de la Ley, se entenderá que los condominios de viviendas sociales, son constituidos mayoritariamente por las viviendas económicas señaladas en dicha disposición, cuando estas representen una proporción igual o superior al 50% de las viviendas del condominio.

**Artículo 46: Del administrador provisional:** Los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como tal, con las mismas facultades y obligaciones que aquél, quien durará en sus funciones, el plazo máximo de un año, al término del cual, deberá designarse un administrador definitivo. Asimismo, la asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, y aduciendo causa justificada, podrá solicitar por una sola vez, la sustitución del administrador provisional.

Para las referidas designaciones, los servicios señalados en el inciso anterior requerirán la solicitud o aceptación de los copropietarios del condominio de viviendas sociales reunidos en asamblea ordinaria, y materializarán dicho nombramiento mediante el cumplimiento de las formalidades que correspondan a las competencias de cada uno de estos servicios.

**Artículo 47: Del cobro de los gastos comunes y convenios con empresas de servicios básicos:**

Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del consumo o reparación de estas instalaciones, en los bienes comunes del condominio. Para estos efectos, será deber del Administrador, o del propietario primer vendedor en su caso, comunicar a las referidas empresas la proporción que le corresponda a cada unidad en los gastos comunes, según se haya regulado en el reglamento de copropiedad, a más tardar dentro del período de cobro inmediatamente posterior a la respectiva inscripción de dicho reglamento en el registro respectivo del conservador de bienes raíces correspondiente. Asimismo, en caso de que la proporción que le corresponda a cada unidad en los gastos comunes sea modificada, la comunicación referida se efectuará en los mismos términos.



Para el cobro de los gastos comunes, los condominios de viviendas sociales podrán celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas referidas en el inciso anterior. En estos convenios, actuará como representante de la comunidad el administrador, debiendo para ello, contar previamente con el acuerdo adoptado en asamblea de copropietarios que se refiera a la materia específica del convenio.

**Artículo 48: Del fondo común de reserva de las viviendas sociales:** Para efectos de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley, los condominios de viviendas sociales deberán considerar la creación de un fondo común de reserva que se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que establezca el reglamento de copropiedad o el que fije la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria, porcentaje que no podrá ser inferior a un 1% del gasto común mensual; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre los bienes de dominio común.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de la existencia y funcionamiento de programas de autofinanciamiento en el condominio, tales como arrendamiento de bienes comunes para la instalación de publicidad, antenas, unidades de dominio común con destino comercial, áreas comunes para arrendamiento de estacionamientos u otros, o de acceso a financiamiento público periódico, en atención a lo señalado en el artículo 68 de la ley, la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria de mayoría absoluta, podrá acordar la modificación del reglamento de copropiedad con el objeto de establecer la exención a algunas o todas las unidades del porcentaje de recargo señalado en el inciso primero de este artículo, especialmente cuando, conforme a la naturaleza del condominio, no exista personal contratado, o cuando debido a la antigüedad del condominio, no se contemple por parte de los copropietarios la necesidad de incrementar sustancialmente el fondo común de reserva. El establecimiento de estas excepciones reguladas en el reglamento de copropiedad no será definitivo, sino que obedecerá a las condiciones actuales o futuras del condominio, debiendo considerar, entre otras materias, la cantidad y tipo de bienes comunes que a futuro puedan generar la necesidad de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes e imprevistos.

**Artículo 49: De los estacionamientos para vehículos en los condominios de viviendas sociales.** Los condominios de viviendas sociales deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda. Excepcionalmente, el director de obras municipales podrá aprobar, previa solicitud fundada por parte del interesado, condominios de viviendas sociales con una dotación de estacionamientos inferior a la señalada. Para este efecto, el director de obras municipales analizará las características propias del terreno donde se emplaza el condominio, pudiendo fundamentar la excepción solo en los siguientes supuestos:

1. Tamaño acotado del predio, como pequeños condominios, terrenos provenientes de la Operaciones Sitio, o proyectos de densificación predial, entre otros.

2. Características topográficas del terreno como pendientes u otras, que impliquen la reducción del terreno útil para cumplir con la norma de estacionamientos.
3. Los proyectos que se emplacen en predios urbanos con una vivienda económica o en lotes provenientes de Operaciones Sitio que hayan sido urbanizados por los antecesores legales de los Servicios de Vivienda y Urbanización, para los cuales será aplicable lo dispuesto en los incisos 14, 15, 16 y 17 del artículo 6.2.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
4. Proyectos relacionados con Monumentos Nacionales, zonas típicas, inmuebles o zonas de conservación histórica, o que se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad o de paseos peatonales o que estén emplazados cerca de una estación de tranvía o ferrocarril urbano o interurbano, en los términos del artículo 2.4.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Con todo, en caso alguno podrá autorizarse que la dotación de estacionamientos de un condominio de viviendas sociales sea inferior a un estacionamiento para automóvil, por cada dos unidades destinadas a vivienda.

**Artículo 50: De los estacionamientos para bicicletas en los condominios de viviendas sociales.** En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para automóviles y bicicletas, requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo conforme a las exigencias que se establecen en el artículo 2.4.1. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

No obstante, en los proyectos de condominios de viviendas sociales, deberá destinarse espacio para estacionar bicicletas, ya sea en los mismos estacionamientos para automóviles o en un área común destinada al efecto. Con todo, esta exigencia deberá siempre cumplirse en el mismo predio en que se emplaza el condominio que genera la obligación, no pudiendo, por tanto, emplazarse estos en otros predios que consulten estacionamientos para bicicletas ni en el espacio público.

**Artículo 51: De la subdivisión de un condominio de viviendas sociales:** El 10% de los copropietarios de condominios de viviendas sociales podrá solicitar a la dirección de obras municipales que elabore una propuesta de subdivisión, la que, junto a su plano, deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio. Para los efectos de acreditar la identidad de los copropietarios que suscriben la solicitud referida, serán aplicables las reglas del artículo 13 del presente reglamento, relativas a la consulta. Asimismo, la dirección de obras municipales, por propia iniciativa, podrá elaborar propuestas de subdivisión de condominios de viviendas sociales, para facilitar una mejor administración, propuesta que también deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio.

**Artículo 52: De las normas aplicables a la subdivisión de condominios de viviendas sociales:** La copropiedad resultante de la subdivisión de un condominio de viviendas sociales, estará exenta del cumplimiento de las normas aplicables a las edificaciones existentes y al suelo, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Ordenanza y en los respectivos

instrumentos de planificación territorial, no siendo exigibles a estas, lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 64 de la Ley.

## TÍTULO VII

### De la resolución de conflictos

**Artículo 53: De la competencia para la resolución de conflictos:** Los conflictos que surjan con motivo de la aplicación del régimen de copropiedad inmobiliaria, podrán ser conocidos y resueltos por los juzgados de policía local, jueces árbitros, municipalidades y las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo, conforme a lo dispuestos en los Títulos VIII y XIV de la Ley y a lo señalado en el presente reglamento.

**Artículo 54: De la competencia de los juzgados de policía local:** Los juzgados de policía local correspondientes conocerán las contiendas relativas a la administración o funcionamiento del condominio que surjan en el ámbito del régimen especial de copropiedad inmobiliaria y que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y la asamblea de copropietarios, el comité de administración o el administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria, conforme a lo señalado en el artículo 44 de la Ley.

**Artículo 55: De la competencia de los jueces árbitros:** Sin perjuicio de la competencia general de los juzgados de policía local señalada en el artículo precedente, estas contiendas podrán someterse a la resolución de un juez árbitro de derecho, arbitrador o mixto, en los términos del artículo 46 de la Ley.

**Artículo 56: De la competencia de las municipalidades:** Los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el comité de administración o el administrador, que previamente no hayan podido solucionarse en las asambleas correspondientes, podrán ser atendidos extrajudicialmente por la municipalidad correspondiente al domicilio del condominio. Para efectos de lo anterior, esta citará a reuniones a las partes en conflicto y propondrá las vías de solución que resulten más adecuadas a la naturaleza del condominio y a la realidad de los copropietarios, privilegiando el interés general de la comunidad, levantando acta de los acuerdos adoptados. La municipalidad podrá intervenir en los conflictos señalados, previa solicitud por escrito del interesado, debiendo acompañar el acta de la asamblea en la que consta el conflicto y la imposibilidad de adopción de acuerdos para su solución, en conformidad a lo señalado en el artículo 47 de la Ley.

En el caso de que los conflictos antes señalados surjan en los condominios de viviendas de interés público, y cuando se haya solicitado su intervención por parte del interesado en los términos del inciso precedente, la municipalidad estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, y proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios, pudiendo celebrar convenios con instituciones públicas o privadas, en conformidad a lo señalado en los artículos 47 y 76 de la Ley.

En todo caso, la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un juez árbitro.

**Artículo 57: De la competencia de las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo:** Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 44, 46 y 47 de la Ley, las reclamaciones por infracciones a las normas que regulan la administración del condominio por parte de los administradores o subadministradores, sean personas naturales o jurídicas según corresponda, especialmente las contempladas en el artículo 20 de la Ley, serán conocidas y resueltas por las respectivas secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo.

Para estos efectos, será el Comité de Administración, o los copropietarios y arrendatarios que representen al menos el 33% de los derechos en el condominio, quienes podrán interponer la referida reclamación.

En el caso que la reclamación sea interpuesta por arrendatarios, estos solo podrán concurrir a la acción siempre que el propietario de la unidad arrendada, no participe de ella en su calidad de tal.

Interpuesta una reclamación ante la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo respectiva, no podrá el mismo reclamante deducir igual pretensión en contra del administrador o subadministrador ante el juzgado de policía local, el juez árbitro o ante la respectiva municipalidad.

Asimismo, recibida la reclamación, el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo respectivo podrá, en atención al contenido de la misma, desestimarla por improcedente, solicitar mayores antecedentes u ordenar el inicio de un procedimiento sancionatorio. Para efectos de lo señalado en el presente inciso, el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo respectivo desestimará de plano las reclamaciones interpuestas que hayan sido conocidas y resueltas en conformidad a los artículos 44, 46 y 47 de la Ley.

**Artículo 58: De las reclamaciones en contra de las direcciones de obras municipales en segunda instancia:** Las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo, conocerán también de las reclamaciones efectuadas contra las direcciones de obras municipales relacionadas con el certificado que declare un condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, la modificación de tal certificado, el cambio de destino de unidades o la ejecución de obras en un condominio.

En contra de la decisión de la secretaria regional ministerial de vivienda y urbanismo, no podrá interponerse el recurso jerárquico señalado en el artículo 94 de la Ley. En caso de interponerse este recurso, deberá ser desestimado de plano por la respectiva autoridad.

**Artículo 59: De los recursos:** En contra de la resolución del secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo que resuelve la reclamación interpuesta en contra del administrador o subadministrador, en los términos del artículo 87 y 88, procederá el recurso de reposición que se deberá interponer dentro del plazo de cinco días hábiles ante el mismo órgano que dictó el acto que se impugna; en subsidio podrá interponerse el recurso jerárquico para ante el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo. No obstante, procederá también la interposición del recurso jerárquico dentro de los 5 días hábiles siguientes a la resolución del secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo, en caso de que no se hubiere interpuesto el recurso reposición.

Las resoluciones que dicten los juzgados de policía local en las contiendas a que alude el artículo 44 de la Ley, serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la Ley N° 18.287 que Establece procedimiento ante los Juzgados de Policía Local.

En contra de la sentencia arbitral, cuando las contiendas a que se refiere el artículo 44 de la Ley sean sometidas a la resolución de un juez árbitro, se podrán interponer los recursos de apelación y casación en la forma, de acuerdo a lo previsto en el artículo 239 del Código Orgánico de Tribunales.

## **TÍTULO IX**

### **De la Secretaría Ejecutiva de Condominios**

**Artículo 60: De la Secretaría Ejecutiva de Condominios:** Órgano asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dependiente directamente del Ministro, encargado de impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de la Ley y este reglamento mediante circulares y realizar las demás funciones señaladas en el mismo.

**Artículo 61: Facultades de la Secretaría Ejecutiva de Condominios:** La Secretaría Ejecutiva de Condominios, estará encargada de las siguientes materias:

1. Impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de la Ley y del presente reglamento, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional.
2. Proponer e implementar la política habitacional y los programas presupuestarios relacionados con la mantención y mejoramiento de condominios de viviendas sociales o condominios de viviendas de interés público que evidencien grave deterioro.
3. Mantener actualizado el registro referido en el artículo 82 de la Ley denominado Registro Nacional de Administradores de Condominios, de conformidad a lo que se establezca en el Reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.
4. Dirigir y mantener actualizado el Registro de Condominios que incluyan unidades con destino habitacional regulado por el artículo 98 de la Ley y dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 62 del presente Reglamento.
5. Incorporar en el Registro respectivo a todos aquellos condominios que incluyan unidades con destino habitacional existentes al día 13 de abril de 2022 y velar por el cumplimiento del plazo de 2 años para dicha incorporación, contado desde la referida fecha, según dispone el artículo 10 transitorio de la Ley.
6. Ejercer labores de supervisión, coordinación y asesoría a otras divisiones o unidades ministeriales en la aplicación del régimen de copropiedad inmobiliaria, siempre que no se trate de materias radicadas en otros órganos de la Administración del Estado.
7. Requerir información actualizada a los Administradores o Subadministradores, en ejercicio de sus funciones, especialmente en aquellas materias señaladas en el artículo 20 N° 11 de la ley.

## TÍTULO X

### Disposiciones generales

**Artículo 62: Del Registro de Condominios.** La Secretaría Ejecutiva de Condominios, a partir de la información que le remitan las direcciones de obras municipales respectivas, deberá incorporar en un registro público y digital, denominado Registro de Condominios, a todos los condominios que incluyan unidades con destino habitacional del país, debiendo dirigirlo y actualizarlo para la debida identificación de estos.

La Secretaría Ejecutiva de Condominios deberá realizar las acciones necesarias para mantener un funcionamiento continuo y adecuado de la plataforma digital en que se mantendrá el Registro de Condominios, e impartir las instrucciones necesarias para la fluida comunicación y traspaso de información desde las direcciones de obras municipales del país.

En el registro se consignará a lo menos la siguiente información:

1. La identificación y ubicación del condominio, precisando el número total de viviendas y especificando, cuando corresponda, si se trata de un condominio de viviendas sociales o de viviendas de interés público, en los términos referidos en los artículos 65 y siguientes de la Ley.
2. La especificación de la carpeta física o expediente digital del condominio, referida en el artículo 48 de la Ley.
3. La especificación de la escritura pública en que consta el reglamento de copropiedad y de su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.

**Artículo 63: Asamblea anual de residentes:** En aquellos condominios en que el porcentaje de derechos enajenados sea inferior al 33%, el propietario mayoritario de derechos en el condominio, o el administrador en su caso, convocará anualmente a una asamblea de residentes, con el objeto de informar sobre el funcionamiento y administración del condominio, reportar las actualizaciones al plan de emergencia, programar los simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos y tratar cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los residentes. En este caso, no será exigible la celebración anual de las asambleas ordinarias en los términos dispuestos en el artículo 14 de la Ley.

En aquellos condominios en que el porcentaje de derechos enajenados sea igual o superior a 33%, será exigible lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley en cuanto a la celebración obligatoria de sesiones ordinarias al menos una vez por año. No obstante, mientras no se alcance el 66% de los derechos enajenados a que hace referencia el inciso tercero de este artículo, en estas asambleas no podrán tratarse ni adoptarse acuerdos respecto de las materias señaladas en las letras b) y c) del numeral 1 de la tabla inserta en el artículo 15 de la Ley, relacionadas al comité de administración y al administrador.

Asimismo, cuando estos condominios alcancen un porcentaje de derechos enajenados igual o superior a 66%, el administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria, en la cual deberá rendir cuenta documentada y

pormenorizada de su gestión y, además, en conjunto con la persona natural o jurídica propietaria del condominio, que dictó el primer reglamento de copropiedad, presentará un informe a la asamblea, detallado y documentado de las materias señaladas en el inciso 7° del artículo 9 de la Ley.

## TÍTULO XI

### Del Reglamento Tipo

**Artículo 64: El Reglamento Tipo:** Aquellos condominios que hubiesen sido creados antes de la entrada en vigencia de la Ley, o que, habiendo surgido con posterioridad, se originen en una comunidad que no signifique copropiedad en los términos de aquella, deberán dotarse de un reglamento de copropiedad en los términos de los artículos 8 y 9 de la Ley. Si este no hubiese sido dictado al cabo de un año de la publicación de la Ley, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo aprobado por la Resolución Exenta N° XX, (V. y U.), de fecha xxxxxxxxxxxxxx.

Asimismo, los condominios de densificación predial que no hayan acordado un reglamento de copropiedad se regirán por el reglamento tipo referido en el inciso anterior.

**Artículo 65: De supletoriedad del Reglamento Tipo:** El reglamento tipo señalado en el artículo anterior se entenderá aplicable a aquellos condominios que hubiesen sido creados antes de la vigencia de la Ley N° 21.442, o que habiendo surgido con posterioridad, se originen en una comunidad que no signifique copropiedad en los términos de la referida ley, y que al día al 13 de abril de 2023 no hubiesen dictado su propio reglamento de copropiedad en los términos dispuestos en el Artículo 1° transitorio de la Ley.

### ARTÍCULOS TRANSITORIOS

**Artículo 1° Transitorio: Plazo de vigencia de la Ley N° 19.537.** Las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la Ley N° 19.537 se regirán por la Ley N° 21.442 debiendo ajustarse los reglamentos de copropiedad a las disposiciones de esta, dentro del plazo de 1 año, contado desde la publicación de esta última. Para estos efectos, deberán celebrarse las asambleas extraordinarias de copropietarios respectivas en atención a las materias que deban ajustarse en los referidos reglamentos, debiéndose cumplir los demás requisitos de la Ley dispuestos para la formalización de los reglamentos de copropiedad.

Será responsabilidad del Comité de Administración de cada comunidad, revisar el reglamento de copropiedad vigente y proponer a la Asamblea de Copropietarios los ajustes que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo señalado en el inciso anterior.

Se entenderá que los ajustes a los reglamentos de copropiedad han sido realizados, al momento de la inscripción efectiva de la modificación en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.

**Artículo 2° Transitorio: Vigencia diferida de la obligación de contratar seguro colectivo contra incendios en los condominios:** La obligación de contratación de seguro colectivo contra incendio, dispuesta en el artículo 43 inciso 1° de la Ley, será exigible a contar de los 6 meses desde la publicación del presente reglamento en el Diario Oficial. En el período intermedio, seguirá vigente lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley N° 19.537.

Los condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria antes de la vigencia del artículo 43 referido en el inciso anterior, deberán revisar y adaptar sus pólizas de seguro en conformidad a la Ley, y a la normativa dictada por la Comisión para el Mercado Financiero, dentro del plazo de 2 años contado desde la entrada en vigencia del mencionado artículo 43.

**Artículo 3° Transitorio:** Las empresas de servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, mencionadas en el artículo 72 de la Ley, deberán dotar de medidores individuales a las unidades de condominios de viviendas sociales, dentro del plazo de 1 año contado desde la publicación del presente reglamento. Para estos efectos, el administrador deberá solicitar a las referidas empresas, las instalaciones correspondientes, entregando para ello, la información que resulte necesaria.



Anótese, tómese razón y publíquese.

**GABRIEL BORIC FONT**  
Presidente de la República

**CARLOS MONTES CISTERNAS**  
Ministro de Vivienda y Urbanismo

DISTRIBUCIÓN:  
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIARIO OFICIAL  
GABINETE MINISTRO  
SUBSECRETARÍA  
DIVISIONES MINVU  
CONTRALORÍA INTERNA MINISTERIAL  
AUDITORÍA INTERNA MINISTERIAL  
SEREMI MINVU (TODAS LAS REGIONES)  
SIAC  
OFICINA DE PARTES  
LEY DE TRANSPARENCIA ART. 6 Y 7